

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa
khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ TỪ SƠN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội; Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, về thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Bắc Ninh, Quyết định về việc Ban hành quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ văn bản số 2511/UBND-XDCB ngày 24/12/2010 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc khảo sát địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ Quyết định số 51/QĐ-SXD ngày 22/4/2013 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Căn cứ Quyết định số 1054/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND thị xã Từ Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn;

Căn cứ văn bản số 773/SXD-QH ngày 22/12/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh về việc tham gia ý kiến đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh;

Xét Tờ trình số 356/TTr-BQLDA ngày 15/12/2017 của Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn; Báo cáo thẩm định số 736/BCTĐ-QLĐT ngày 25/12/2017 của Phòng Quản lý đô thị về việc đề nghị phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và hồ sơ quy hoạch do Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Xây dựng Bắc Ninh lập,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở để đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch với những nội dung chính sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Trong quá trình triển khai dự án nhận thấy cần phải điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất sao cho phù hợp hơn, đồng thời tăng thêm hiệu quả đầu tư, tức là tăng thêm diện tích đất ở để đầu giá quyền sử dụng đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng và Nhà văn hóa Đền Rồng, phường Đình Bảng và đã được Sở Xây dựng Bắc Ninh thống nhất tại văn bản số 768/SXD-QH ngày 20/12/2017.

II. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

Ranh giới, diện tích, mục tiêu quy hoạch, tính chất quy hoạch khu đất lập quy hoạch chi tiết vẫn được giữ nguyên theo Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 của UBND thị xã Từ Sơn, tuy nhiên phân khu chức năng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thay đổi hoàn toàn so với Quyết định cũ, nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

1. Phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chuyển vị trí quy hoạch công viên cây xanh, mặt nước ra vị trí trung tâm Khu nhà ở nhằm đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan, điều hòa không khí cho toàn khu.

- Chuyển vị trí quy hoạch Nhà văn hóa Đền Rồng và bãi đỗ xe ra vị trí phía Tây khu nhà ở, giáp với khu dân cư hiện trạng để đảm bảo bán kính phục vụ cho khu dân cư cũ và toàn bộ khu dân cư mới.

- Bố trí dãy nhà ở tiếp giáp với trục đường chính nối từ cụm công nghiệp đa nghề Đình Bảng đi Ba Gia và quy hoạch đường Nguyễn Phi Ý Lan kéo dài đi Quốc lộ 3.

2. Cơ cấu sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 694/QĐ-UBND ngày 19/9/2017		Sau khi điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	6.958,96	35,33	6.595,48	33,49
2	Đất công cộng (Nhà văn hóa Đền Rồng)	2.284,65	11,60	2.512,88	12,76
3	Đất cây xanh, mặt nước	3.340,81	16,96	2.460,75	12,49
4	Đất rãnh thoát nước, hạ tầng kỹ thuật	597,20	3,03	300,23	1,52
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	6.515,38	33,08	7.827,66	39,74
	- Đất bãi đỗ xe	436,56	-	684,19	-
	- Đất giao thông	6.078,82	-	7.143,47	-
Tổng cộng		19.697,0	100,0	19.697,0	100,0

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Các hệ thống đường dây, đường ống bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuynel gồm: Cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, ống dẫn khí, ga (nếu có).

a. San nền:

Cột san nền lấy theo cao độ đường đi Bagia và dự án đường Đền Đô, Đền Đàm đến đường vành đai 3, cột san nền thấp nhất là 6.60m, cột san nền cao nhất là 7.25m. Độ dốc san nền 0,4%.

b. Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

* Giao thông đối ngoại : Gồm đường đi Ba Gia có mặt cắt ngang là 19,0m ; đường Nguyễn Phi Ý Lan kéo dài đi vành đai 3 và ĐT295B có mặt cắt ngang là 35,0m (tuân thủ theo các dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

* Giao thông đối nội gồm các loại mặt cắt:

- Mặt cắt 1-1: 14,5m = 3,5m + 7,5m + 3,5m.

- Mặt cắt 2-2: 15,5m = 4,0m + 7,5m + 4,0m.

- Mặt cắt 3-3: 16,25m = 4,5m + 7,5m + 4,25m.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Tuân thủ theo bản vẽ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

c. Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom từ các hố ga dọc các tuyến đường vào hệ thống công thoát nước mưa có đường kính D600 – D800 đi ngầm dọc vỉa hè, sau đó thoát vào hệ thống thoát nước chung. Hướng thoát nước từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.

d. Thoát nước thải: Nước thải được thu gom từ bể tự hoại của các hộ gia đình ra hệ thống rãnh xây gạch đặt nắp đan bê tông phía sau dãy nhà ở rồi thoát vào các tuyến công thoát nước thải chung.

e. Cấp nước:

- Nguồn nước được lấy từ nhà máy cấp nước của phường. Hệ thống cấp nước đi ngầm trong hào kỹ thuật. Ống phân phối có đường kính D40-D50.

- Chỉ tiêu cấp nước: Cấp nước sinh hoạt 120l/người/ngày đêm; nước dịch vụ công cộng bằng 10% nước sinh hoạt; nước thất thoát 10% nước sinh hoạt.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt. Trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè, tại các nút ngã ba, ngã tư với khoảng cách 150m.

f. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện đầu nối từ đường dây 35KV của khu vực. Bố trí 01 trạm biến áp đặt tại khu vực Bãi đỗ xe để cung cấp điện cho khu quy hoạch.

- Cấp điện sinh hoạt và cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật. Khoảng cách giữa các cột điện chiếu sáng 30m.

- Thông tin liên lạc: Đầu nối theo quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc của phường; mạng lưới cáp đi ngầm trong hào kỹ thuật. Nhu cầu thông tin liên lạc khoảng 56 thuê bao.

g. Rác thải, vệ sinh môi trường, đánh giá môi trường chiến lược:

- Bố trí điểm thu gom rác thải tại góc phía Tây Bắc khu đất Bãi đỗ xe để phân loại và vận chuyển hàng ngày đến bãi tập kết rác chung của phường Đình Bảng.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Các giải pháp bảo vệ môi trường trong đồ án quy hoạch là cơ sở lập báo cáo đánh giá tác động môi trường khi lập dự án đầu tư.

h. Tổng hợp đường dây đường ống: Bố trí tổng hợp đường dây, đường ống nằm trong hào kỹ thuật dưới vỉa hè đảm bảo tránh chông chéo và làm tài liệu để theo dõi và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.


4. Thiết kế đô thị và Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch:
Là một bộ phận phê duyệt cùng đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết này.

Điều 2: Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn phối hợp cùng UBND phường Đình Bảng, các phòng ban chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn tổ chức công khai và cắm mốc quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án ĐTXD theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định về xây dựng hiện hành; phối hợp với các dự án đã cấp liền kề để đấu nối hạ tầng và chịu trách nhiệm về số liệu cuối cùng (nếu có vướng mắc phải báo cáo cấp có thẩm quyền để kịp thời hướng dẫn, giải quyết).

- UBND phường Đình Bảng phối hợp cùng Đội Quản lý trật tự đô thị quản lý việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở theo đúng Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng và thiết kế mẫu nhà điển hình được duyệt ban hành kèm theo Quyết định này.

- Công trình nhà văn hóa: Tham khảo thiết kế mẫu gợi ý ban hành theo Quyết định số 290/QĐ-SXD ngày 29/9/2017 của Sở Xây dựng Bắc Ninh.

Điều 3: Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Văn phòng HĐND-UBND thị xã Từ Sơn, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài Nguyên và Môi trường, Ban Quản lý các dự án xây dựng thị xã Từ Sơn, UBND phường Đình Bảng, Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng Bắc Ninh, các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.


Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / 

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng Bắc Ninh (b/c);
- TT. TU, HĐND - UBND thị xã Từ Sơn (b/c);
- Như Điều 3 (t/h);
- Lưu VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**




Hoàng Bá Huy